



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Diretoria de Diretrizes Urbanísticas

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 17/2022 -
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR

Brasília-DF, 20 de julho de
2022

DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 17/2022

Processo SEI: 00390-00002384/2022-54
Diretrizes Urbanísticas Gerais: DIUR 01/2019 - Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanístico e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020;
Elaboração: Gabriela Branquinho Antonio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Colaboração: Ingrid Mendes Ribeiro Sampaio – Assessora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Coordenação: Yamila Khrisna O. do N. Cunha – Diretora de Diretrizes Urbanísticas (DIRUR/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)
Supervisão: Andrea Mendonça de Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGESP/SEDUH) Janaína Domingos Vieira – Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território (SEGESP/SEDUH)
Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP
Endereço: Parcelamento denominado Setor Comercial Jardim Botânico localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.
Área: 11,29 ha

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas, nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização, [Lei Complementar N° 854, de 15](#)

[de outubro de 2012](#), que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;

1.2. A DIUPE, de acordo com a [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, é o instrumento orientador do projeto de parcelamento do solo urbano, nos termos dos arts. 6º e 7º da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), e do art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012](#) e deve basear-se no ETU incidente sobre a área do respectivo parcelamento;

1.3. Esta DIUPE detalha a [DIUR 01/2019](#), ora equivalente ao Estudo Territorial Urbano da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da [Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020](#), que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) e sua atualização por meio da [Lei Complementar N° 854, de 15 de outubro de 2012](#) e da [Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015 – republicada no DODF nº 103 de 2 de junho de 2020](#);

1.3.1. Esta DIUPE é elaborada tendo como base os critérios estabelecidos no art. 3º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#), definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU;

1.4. O prazo de validade das Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE é de **4 anos**, a contar da data de sua emissão;

1.4.1. No caso de revisão da [DIUR 01/2019](#), ficam os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR válidos durante o prazo de validade de que trata o item **1.4** para a área objeto desta DIUPE;

1.4.2. Esta DIUPE poderá ser revista no prazo de validade em decorrência de atualização do ETU que implique em alterações na densidade demográfica ou em restrições ambientais à ocupação da área, de acordo com o art. 3º da [Portaria N° 59, de 27 de maio de 2020](#);

1.5. Esta DIUPE aplica-se ao parcelamento denominado Setor Comercial Jardim Botânico localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, com área de 11,29 ha, de interesse da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP;

1.5.1. Os limites e a localização da poligonal considerados nesta DIUPE constam nos documentos apresentados no PR SEI 0111-000639/2010, sendo a veracidade dos dados apresentados no levantamento topográfico de inteira responsabilidade do proprietário e/ou interessado e demais responsáveis técnicos;

1.6. A área objeto desta DIUPE encontra-se integralmente na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas emitidas para o Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, aprovada pela [PORTARIA N° 27, DE 1º DE ABRIL DE 2019](#), cujas disposições se aplicam a este parcelamento;

1.7. Este documento define **Diretrizes de Sistema Viário e Circulação Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas, Densidade Populacional e Aspectos Ambientais**;

1.8. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

1.9. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma;

1.10. As diretrizes de Sistema Viário estão de acordo com o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e na [Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT](#);

1.11. A localização da gleba encontra-se representada na **Figura 1**;

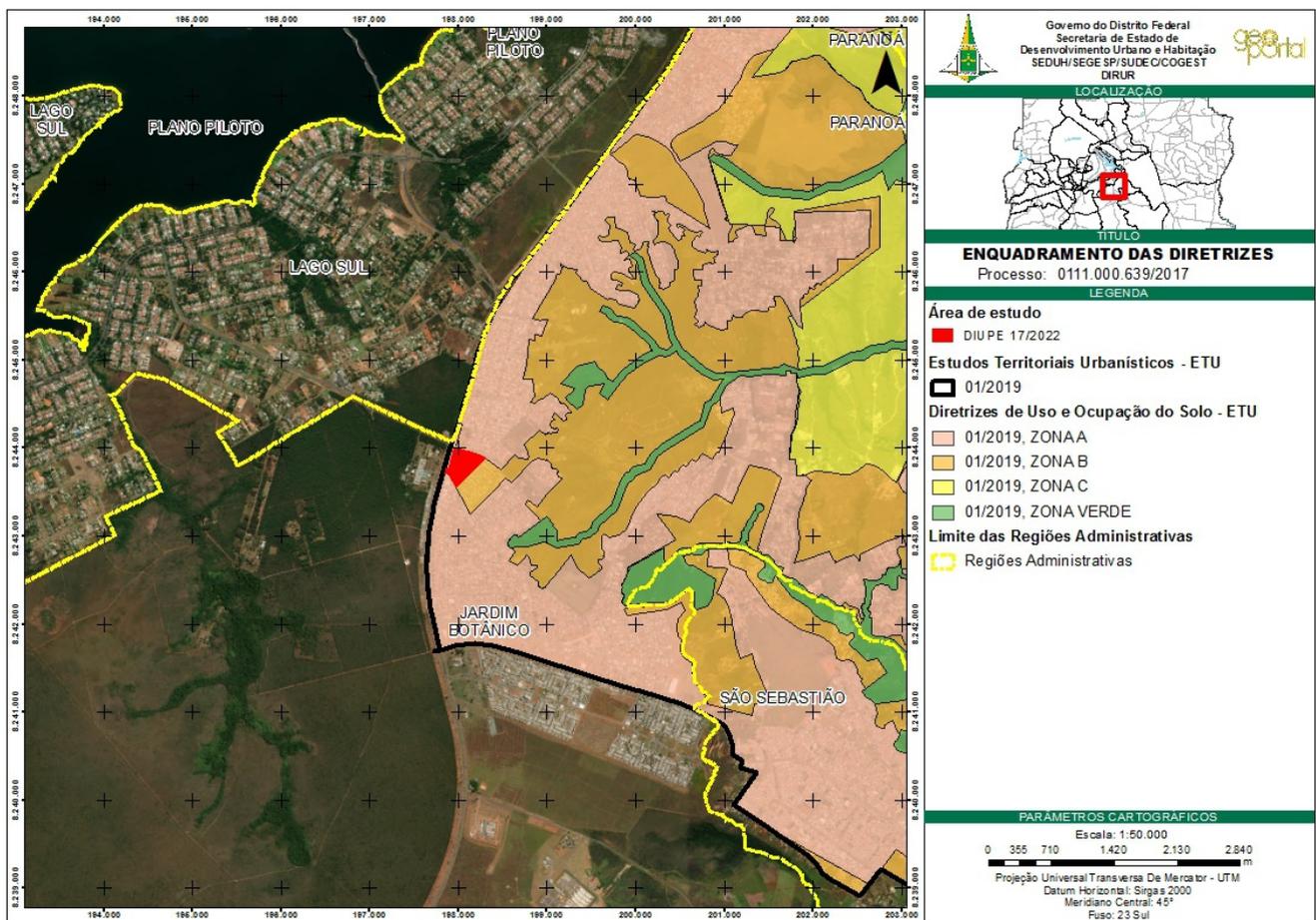


Figura 1: Localização da gleba em relação à DIUR e às Regiões Administrativas do DF

1.12. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIUPE serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB) e no [GeoPortal](#).

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT

2.1. A gleba está inserida na **Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II)** (figura 2), dentro da Macrozona Urbana do PDOT e deve observar os arts. 70 e 71 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), que tratam, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, abrangência geográfica e diretrizes específicas de cada zona citada;

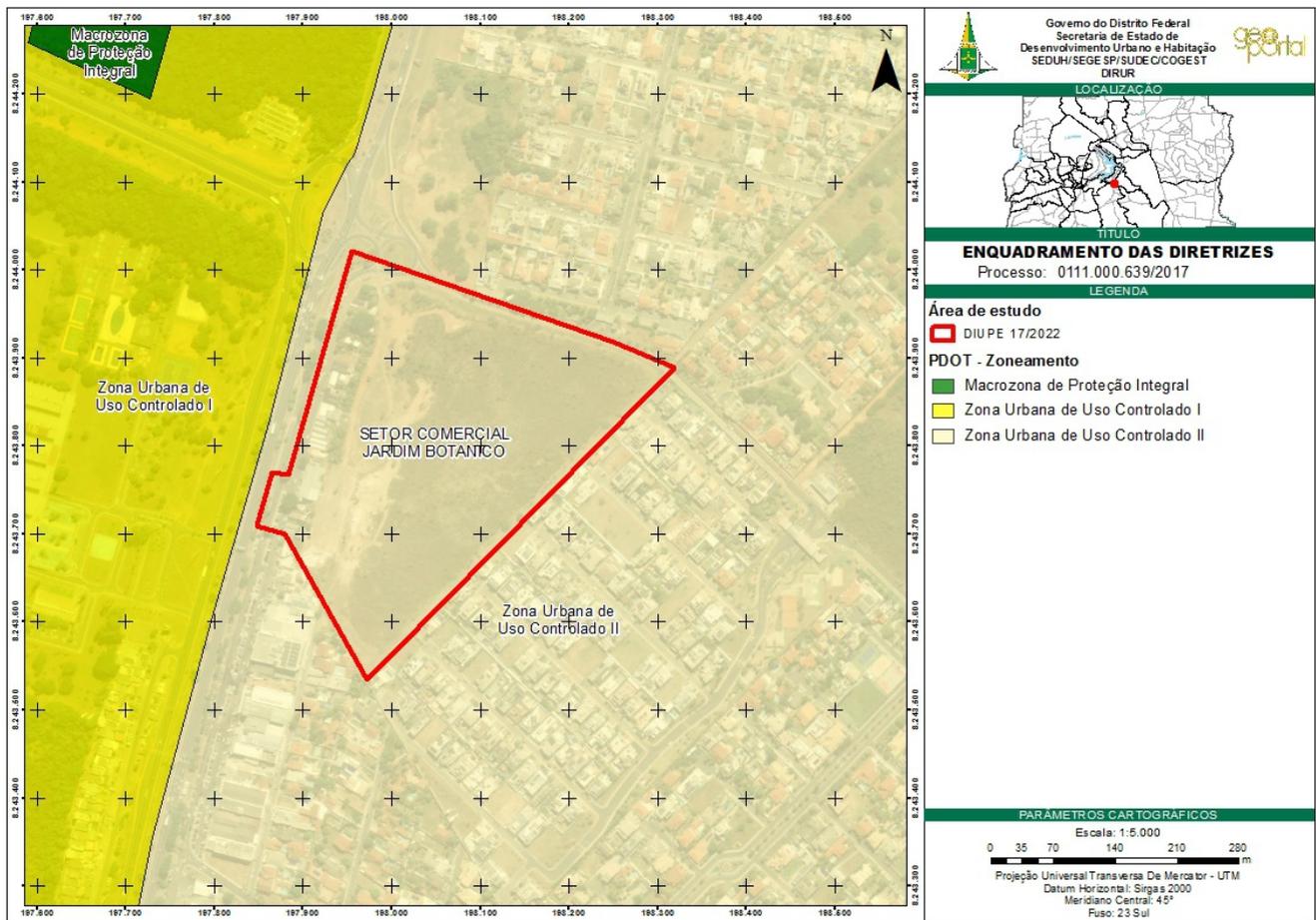


Figura 2: Localização da gleba em relação ao Zoneamento do PDOT

2.2. A gleba está parcialmente inserida na **Estratégia de Regularização Fundiária Urbana** conforme os art. 117 e 125 do PDOT ([Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#));

2.2.1. A gleba está parcialmente inserida na **Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Jardim Botânico**, estabelecida pela [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#) alterada pela [Lei Complementar N° 854 de 15 de outubro de 2012](#) e pela [Lei Complementar 986 de 30 de junho de 2021](#) (Figura 3);

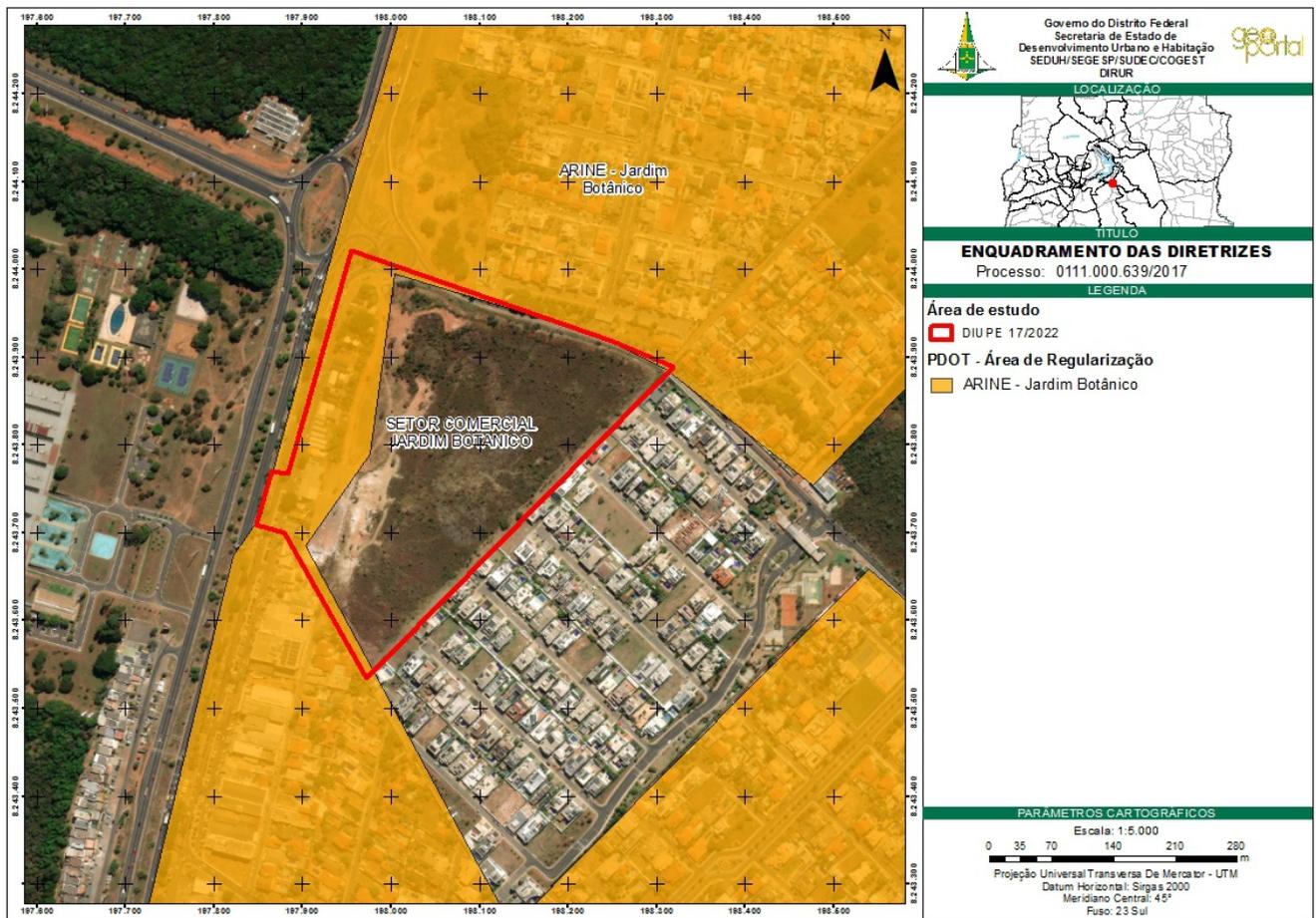


Figura 3: Localização da gleba em relação à Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT

2.3. A gleba está parcialmente inserida na **Área Econômica Pólo Verde**, não consolidada, definida no Anexo IV, Mapa 6 e na Tabela 6A, da [Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009](#), alterada pela [Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012](#) (Figura 4);

2.3.1. Deverão ser observadas as orientações e diretrizes previstas para as **Áreas Econômicas** constantes nos arts. 33, 35 e 36 do PDOT;

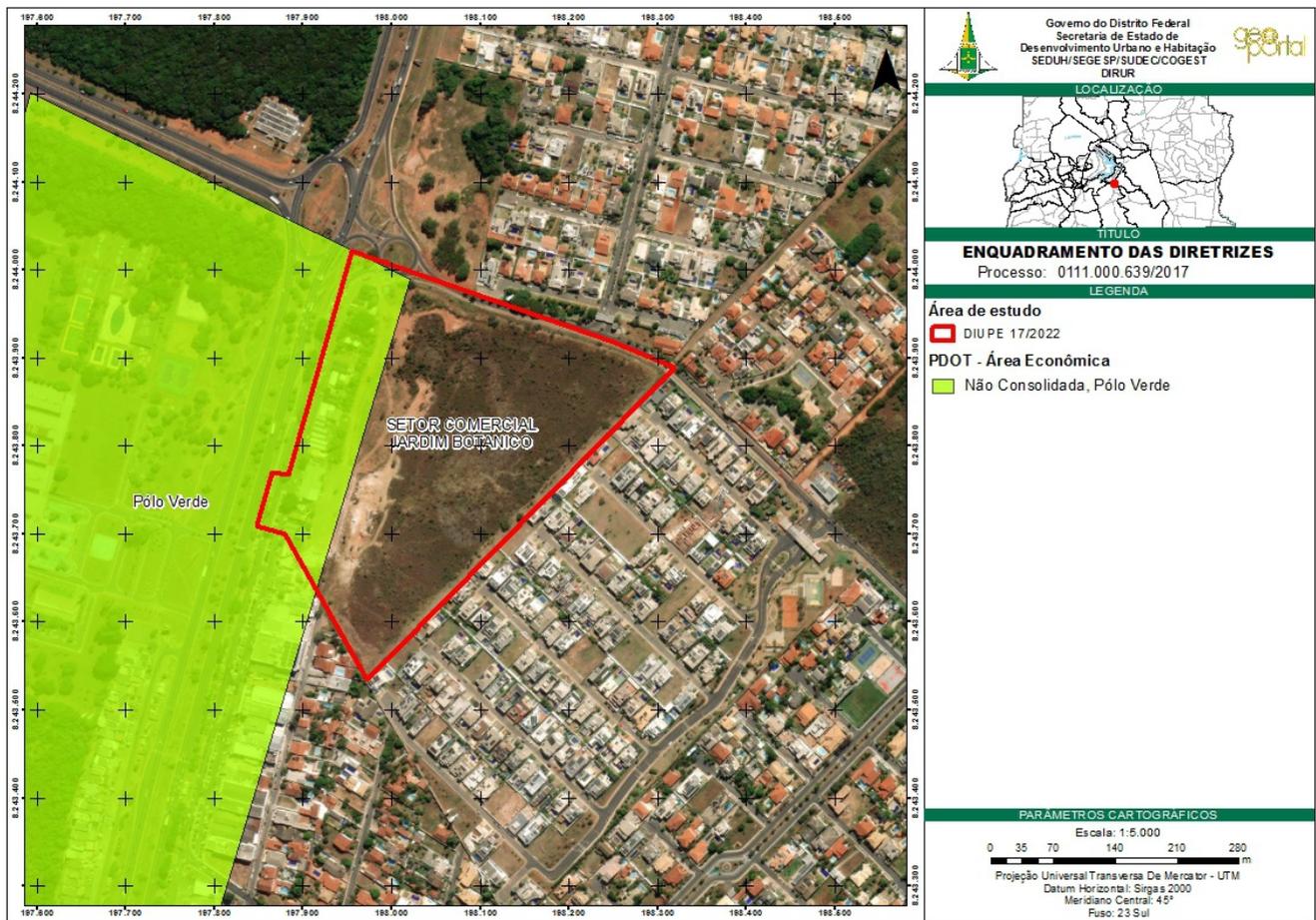


Figura 4: Localização da gleba em relação a Área Econômica Pólo Verde do PDOT

3. Aspectos Ambientais

3.1. A gleba está totalmente inserida na **APA da Bacia do Rio São Bartolomeu** ([Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983](#)) e de acordo com o Zoneamento proposto pelo Plano de Manejo ([Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#)) está parcialmente inserida na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA** (Art. 13) e **Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ** (Art. 14) (Figura 5);

3.1.1. O Plano de Ocupação deve observar as diretrizes e restrições contidas na [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#) que dispõe sobre o Plano de Manejo da **APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**;

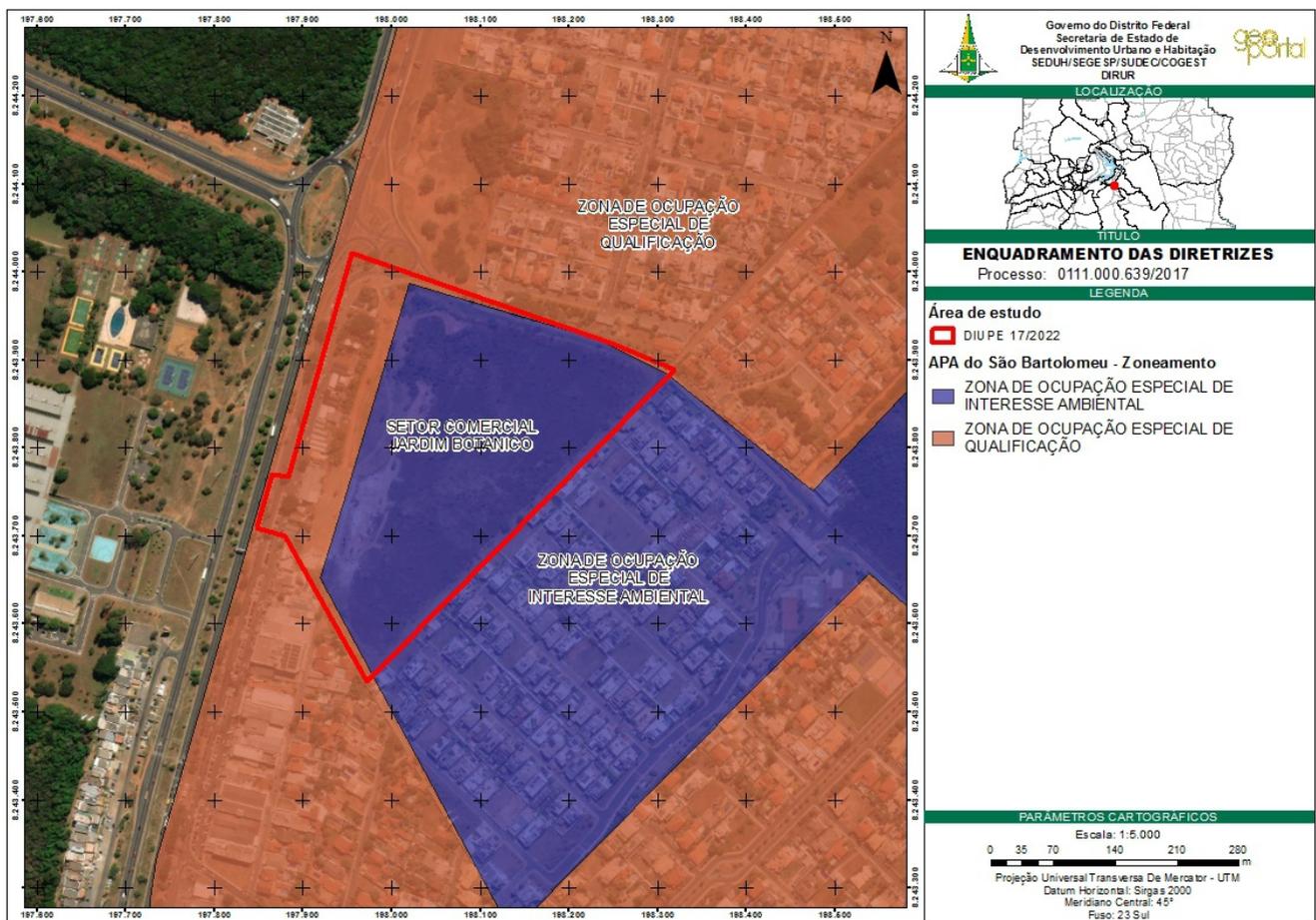


Figura 5: Localização da gleba em relação ao Zoneamento da APA do São Bartolomeu

3.2. A gleba está parcialmente inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEE DPS E** precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 7 – SZSE 7** conforme os art. 11 e 12 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.2.1. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEE DPS E Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 7 – SZSE 7** (Figura 6) onde a gleba está inserida, conforme os art. 15 e 22 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.3. A gleba está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEE DPE**, precisamente na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7** conforme os art. 11 e 13 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.3.1. O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEE DPE e Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7** (Figura 6) onde a gleba está inserida, conforme os art. 23 e 30 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

3.4. O plano de ocupação deve seguir, deve seguir as orientações para a zona e subzona as quais a gleba está inserida, o art. 14 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o art. 9º da [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE;

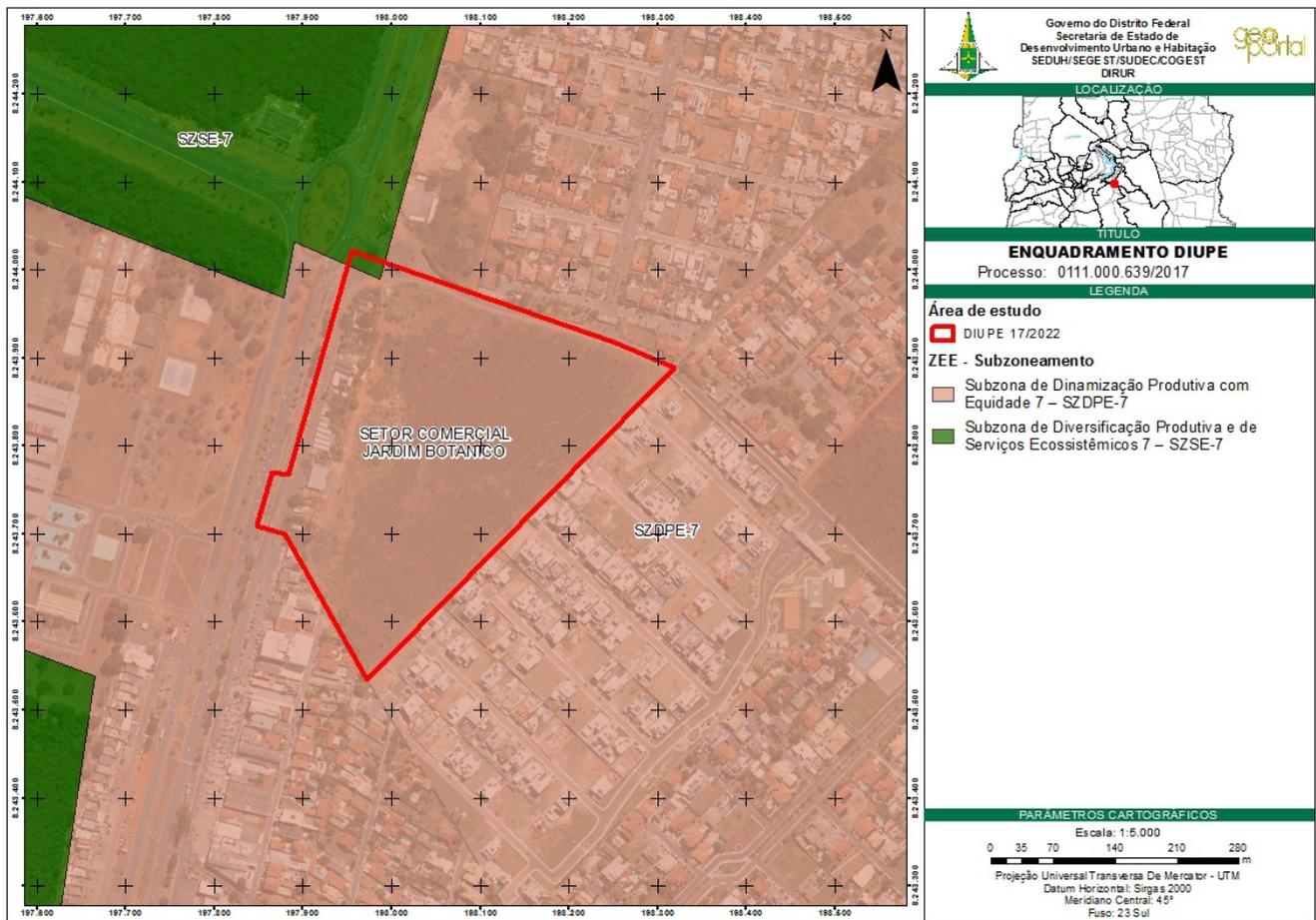


Figura 6: Localização da gleba em relação às Subzonas do ZEE-DF

3.5. A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF: **A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 2 e 3 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto (Figura 7); B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto e Médio (Figura 8); C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto e Baixo (Figura 9); D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto e Muito Baixo (Figura 10); E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto (Figura 11);**

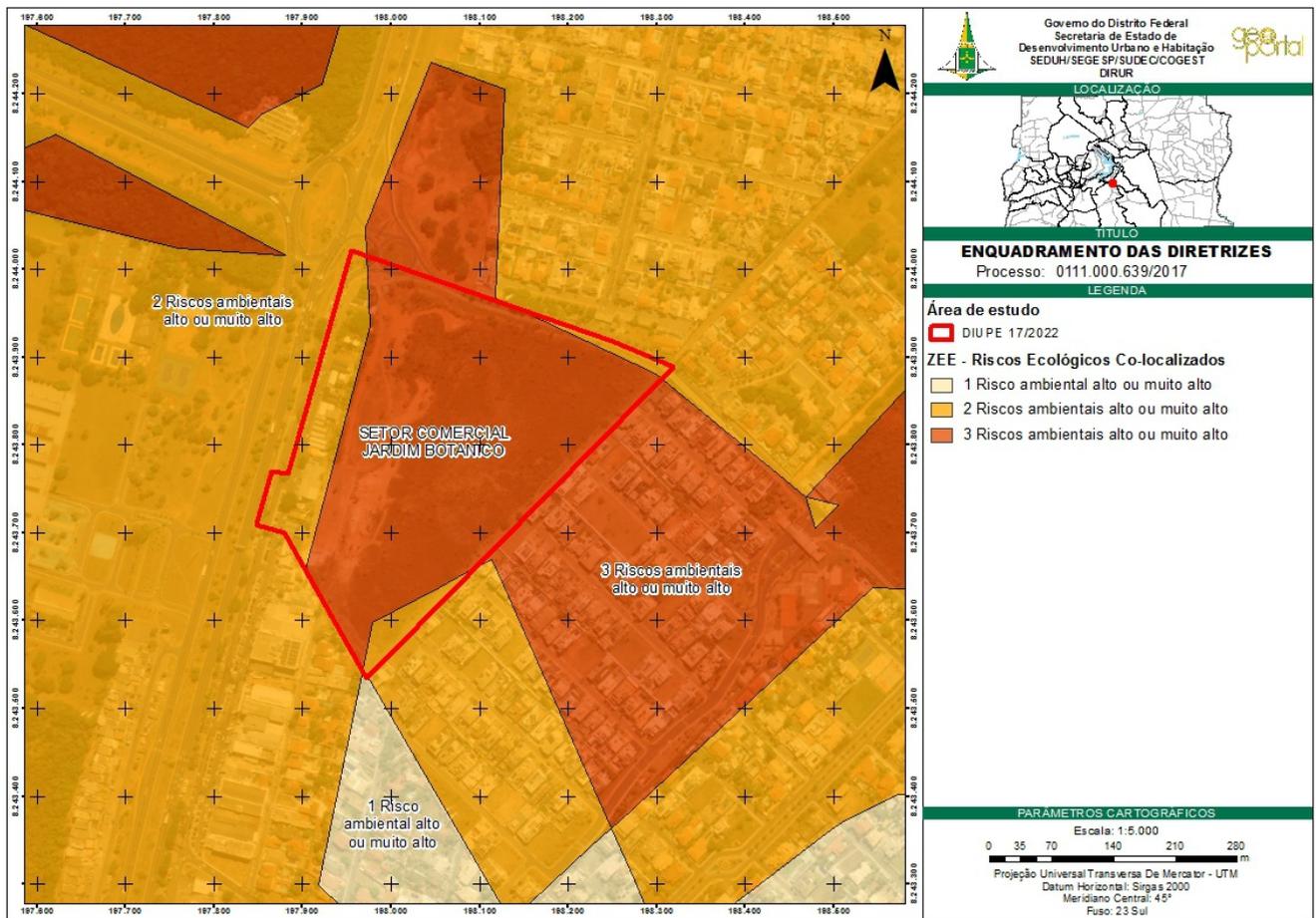


Figura 7: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF

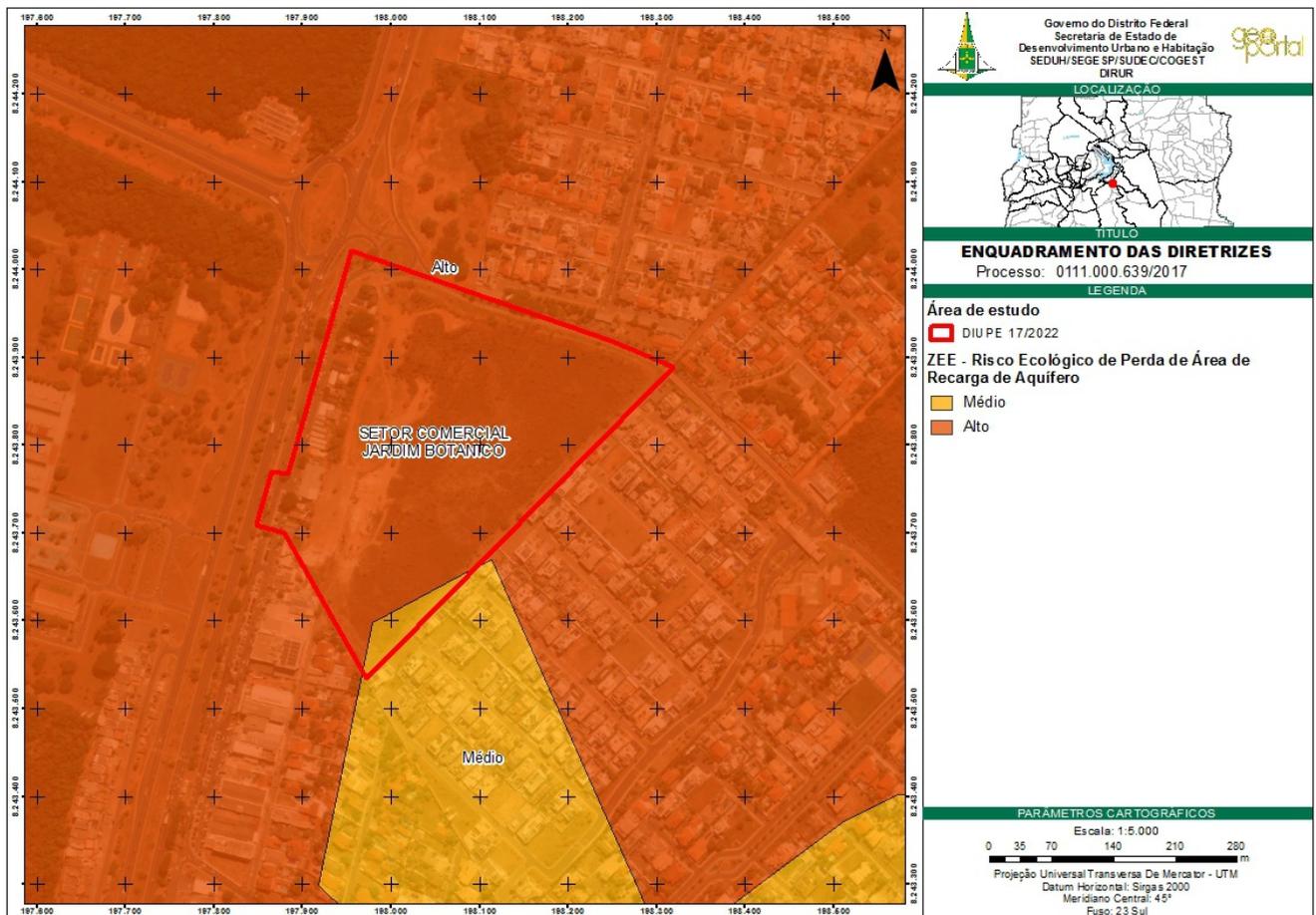


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF

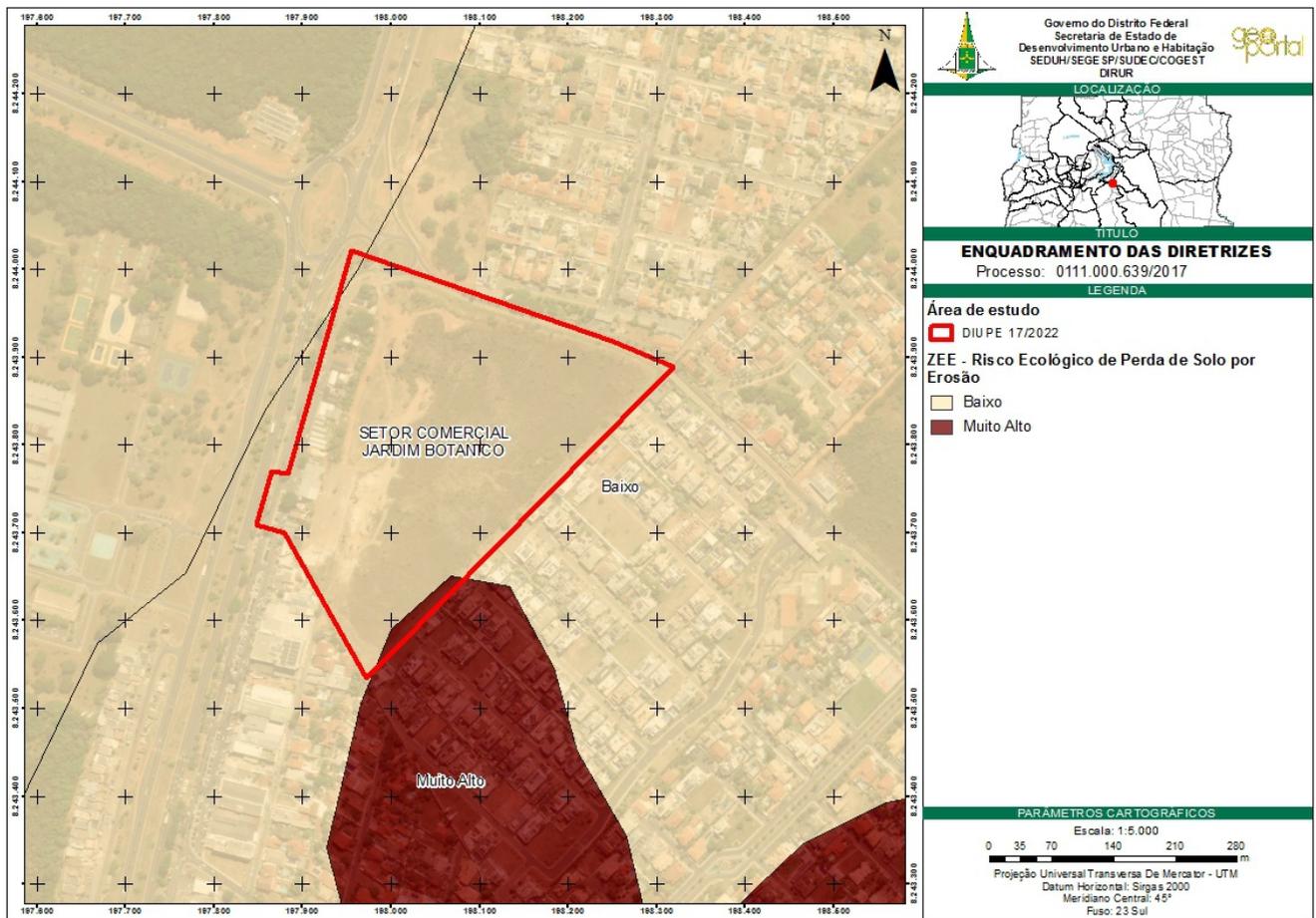


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF

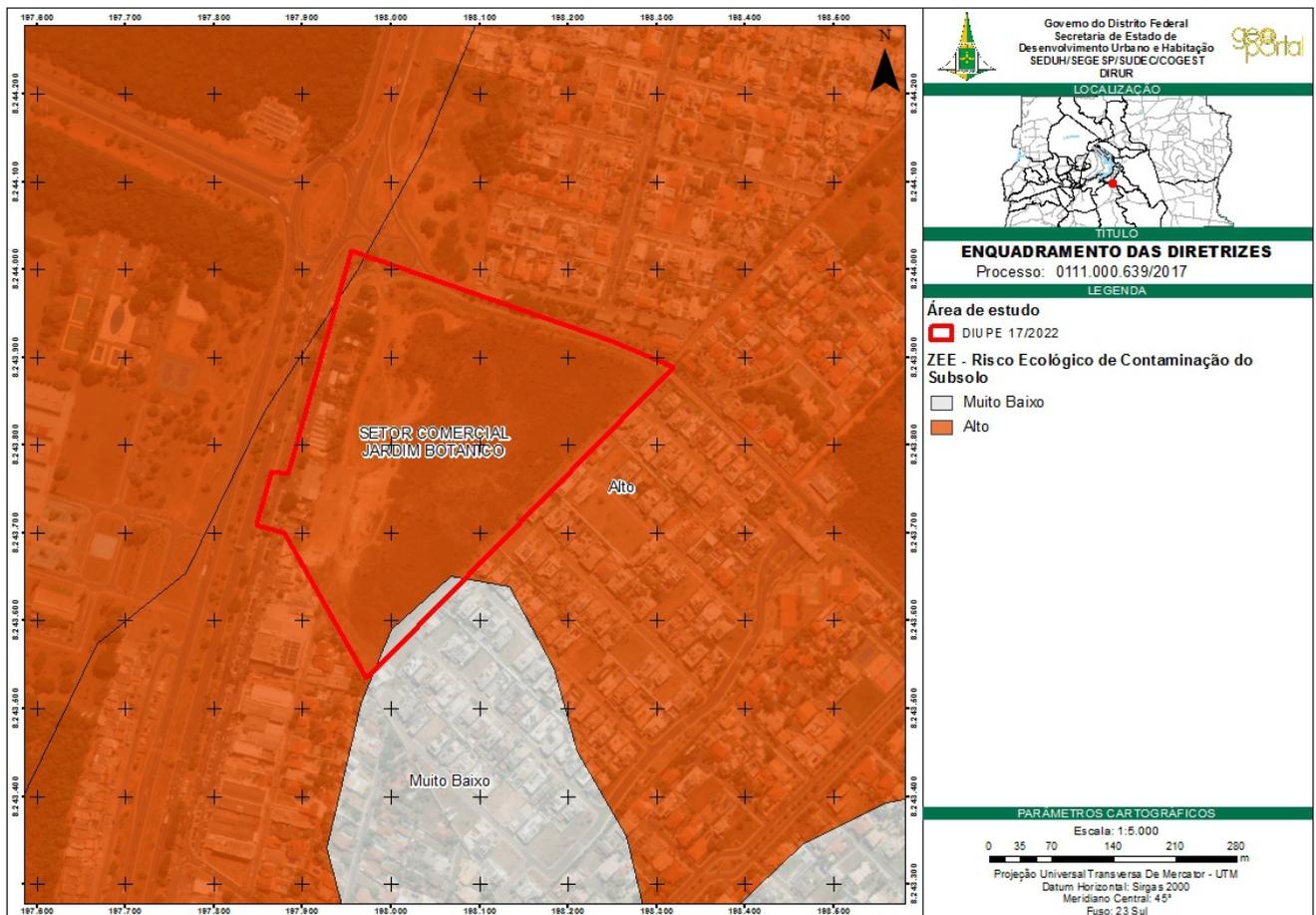


Figura 10: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF

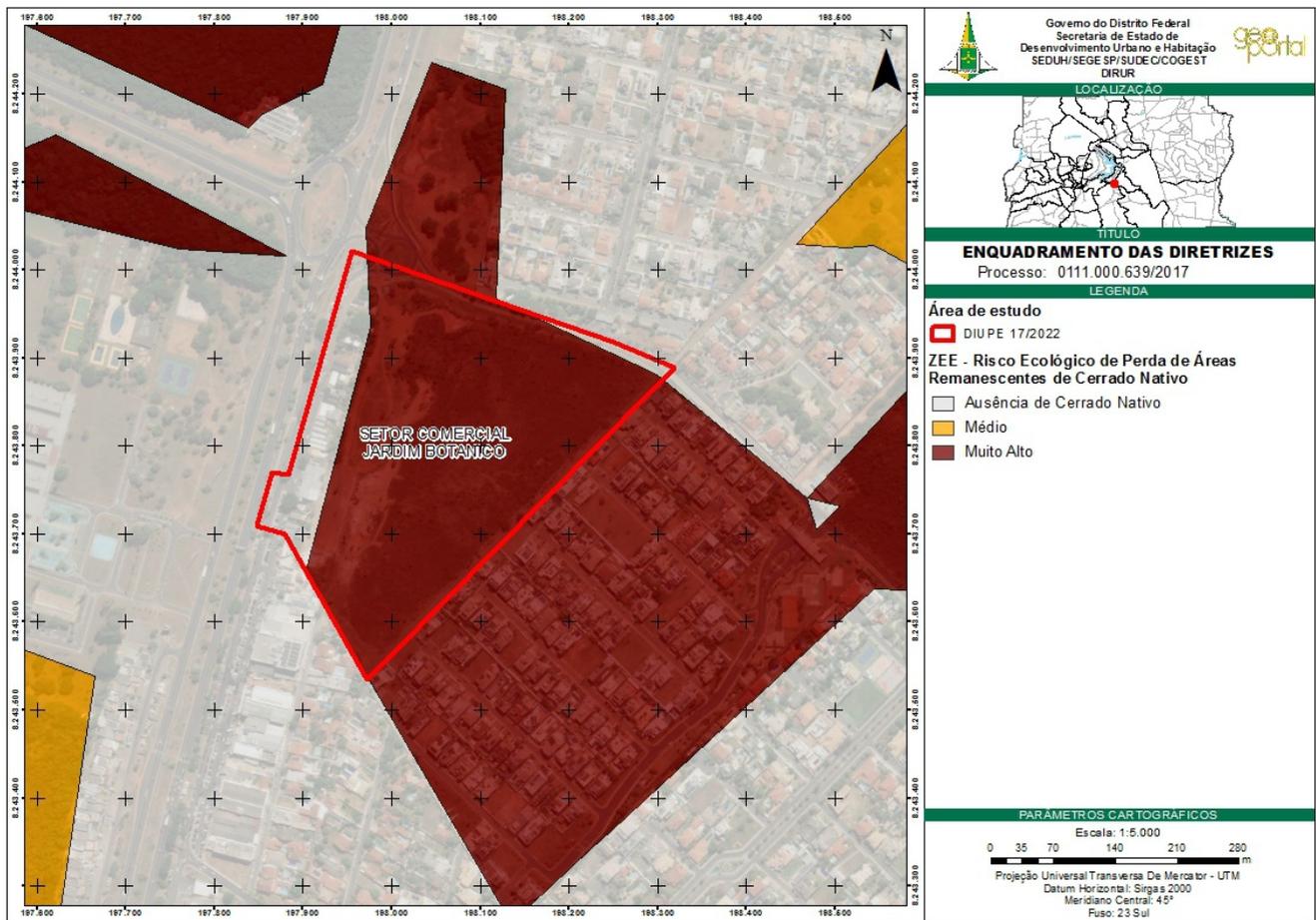


Figura 11: Localização da gleba em relação risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo do ZEE-DF

3.5.1. Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo;

3.5.2. Para a ocupação na área de **Risco Ecológicos Co-localizados**, recomenda-se:

3.5.2.1. As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

3.5.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observado a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

3.5.2.3. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

3.5.2.4. Em áreas com três ou quatro riscos ecológicos co-localizados (altos e muito altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com de acordo com o texto [Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal](#);

3.5.3. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto e Médio**, recomenda-se:

3.5.4. Se a implantação de novos empreendimentos, ocorrer em áreas com declividades inferiores a 5%, devem ser adotadas áreas verdes como estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo;

3.5.5. A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, podem ser utilizadas deste de que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito**;

3.5.6. Deve ser observado e seguido o disposto no plano de manejo da APA do São Bartolomeu no que tange ao favorecimento da recarga natural e artificial de aquíferos;

3.5.7. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto e Baixo**, recomenda-se:

3.5.7.1. Implantação de técnicas compensatórias (infraestrutura verde) em drenagem urbana na escala do lote, visando facilitar a infiltração e dessa forma, reduzir o volume de água acumulado em superfície e o escoamento superficial, devendo ser observado as orientações que constam no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do DF](#) acerca do tipo de estrutura e a manutenção para a continuidade da sua função hidrológica;

3.5.7.2. Realizar obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

3.5.7.3. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de taxa de permeabilidade.

3.5.7.4. Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial;

3.5.8. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto e Muito Baixo** recomenda-se:

3.5.8.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. Caso, sejam implementadas, deve ser observado o disposto na **Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009**, de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

3.5.8.2. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

3.5.8.3. Não utilizar, armazenar a manipular produtos com potencial de contaminação dos solos e da água, principalmente em áreas com baixas declividades;

3.5.9. Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perdas de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Muito Alto**, recomenda-se que a ocupação seja objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

3.6. As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

3.6.1. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

4. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

4.1. A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 01/2019 está na **Figura 12**;

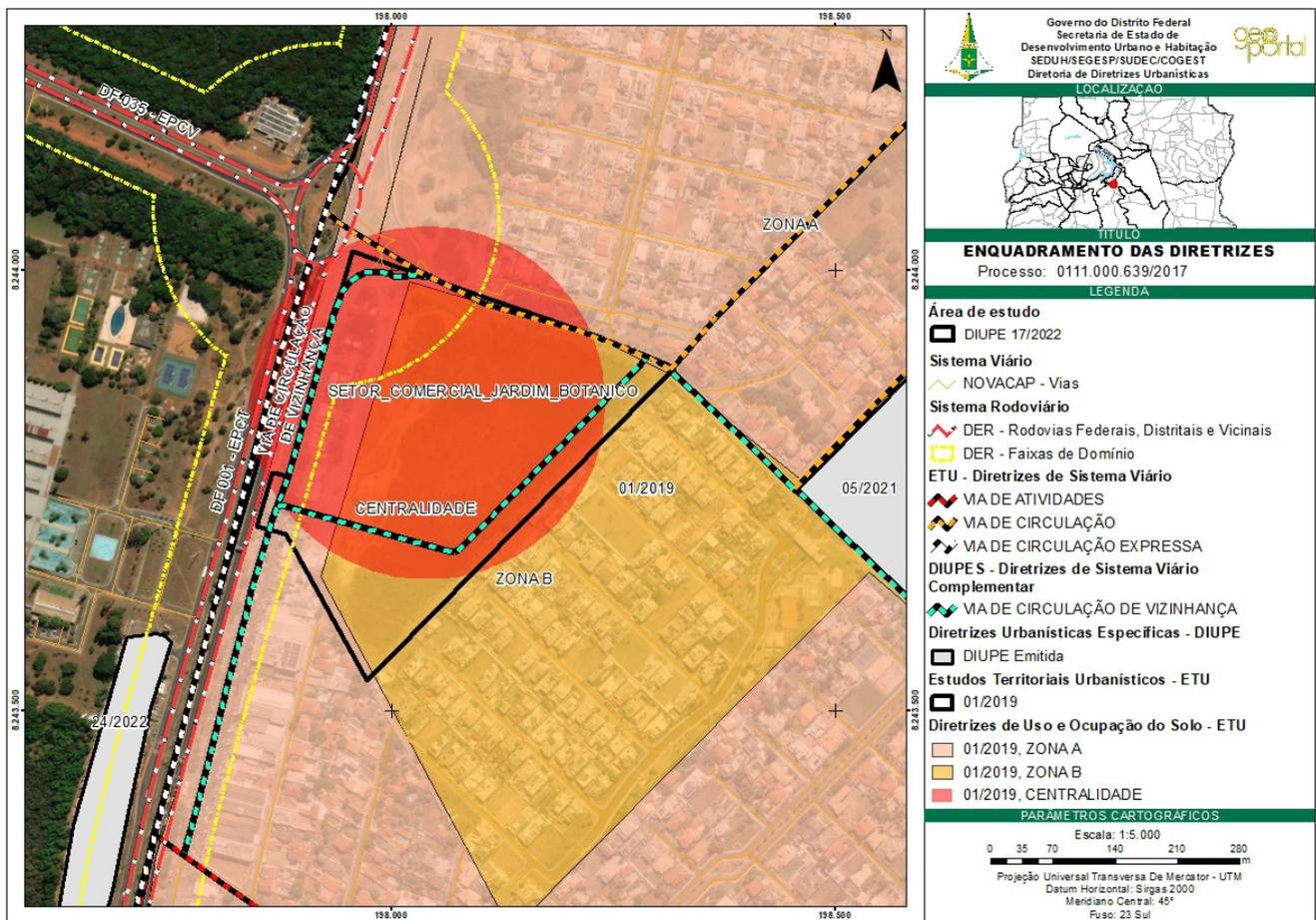


Figura 12: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE

4.1.1. Conforme ilustrado na **Figura 12**, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela **Rodovia DF-001**, pela **Vias de Circulação** da DIUR 01/2019 e pelas **Vias de Circulação de Vizinhança** propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPES adjacentes;

4.1.1.1. A **Rodovia DF-001** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

4.1.1.2. As **Vias de Circulação** constituem o sistema viário estruturante, que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais);

4.1.1.3. As **Vias de Circulação de Vizinhança** visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comportam vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

4.2. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

4.3. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

4.3.1. O acesso direto à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial deverá ser proposto através da **Via de Circulação de Vizinhança** e/ou de vias locais (laterais ou paralelas);

4.3.2. Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia **DF-001**;

4.4. As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

- 4.5.** O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 4.6.** Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- 4.7.** O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 4.8.** Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;
- 4.9.** O sistema viário deve seguir o disposto no [Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017](#), e na [Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT](#), disponível para download no site desta Secretaria;
- 4.10.** O sistema viário deve considerar as orientações constantes no [Guia de Urbanização](#);
- 4.11.** A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;
- 4.12.** O projeto do sistema viário inserido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa de via, conforme referências indicadas nos itens **4.9** e **4.10**;
- 4.13.** O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;
- 4.14.** O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;
- 4.15.** As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para área, garantindo mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;
- 4.16.** Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#);
- 4.16.1.** Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 4.17.** Os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote;
- 4.17.1.** As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente ou padrão definido pela SUPAR que deva ser atendido pelos parcelamentos adjacentes.
- 4.18.** As rampas de acesso a estacionamentos, públicos e privados, e a pátios de carga e descarga, não deverão obstruir o passeio de calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;
- 4.19.** Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;
- 4.20.** Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;

4.21. As vias existentes, inseridas na gleba devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;

4.22. Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

5. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

5.1. O plano ocupação deve seguir as diretrizes gerais para o zoneamento, conforme o art. 14 da [Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#);

5.2. A gleba está inserida na área definida como **Centralidade** da DIUR 01/2019;

5.2.1. Para as áreas de ARINE, os projetos de regularização deverão atender os parâmetros definidos no "**ANEXO VI Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização Tabela 01 - Áreas Inseridas em Setores Habitacionais**", da [Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#);

5.3. A zona de **Centralidade** visa promover a distribuição equilibrada de atividades diversificadas no tecido urbano, reforçando a destinação dessas áreas para atividades que promovam a atratividade de pessoas, relacionadas aos usos comercial, de prestação de serviços, institucional e comunitário. Na **Centralidade** são admitidas as seguintes UOS: **CSIR 2, CSII 2, CSII 3, Inst e Inst EP**;

5.4. Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão demonstrados na **Tabela 1**;

Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo para a zona de Centralidade (DIUR 01/2019)

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) <i>Cota superior a 980m</i>	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
Centralidade	CSIR 2	1,0	3,5	15,5	(*)
	CSII 2				
	CSII 3				
	Inst				
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

(*) A Taxa de Permeabilidade (% Mínima) deve respeitar o exposto no Art. 13 da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#), que dispõe sobre o Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

Diretrizes Específicas (DIUR 01/2019) e observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, **não** sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros;
3. Admite-se a variação de 10 m em relação a cota de 980 m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio;
4. Para a zona de **Centralidade**: associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada;
 - 4.1. Para a zona de **Centralidade**: deverá ser aplicada a proporção de no máximo 70% (setenta por cento) para o uso residencial e, no mínimo, 30% (trinta por cento) para os demais usos;
 - 4.2. Para a zona de **Centralidade**: os lotes que tenham mais de duas testadas voltadas para o logradouro público devem configurar projeções com 100% de ocupação, sendo vedado o cercamento desses lotes;
 - 4.3. Para a zona de **Centralidade**: fica proibido o uso residencial na categoria de habitação multifamiliar (tipologia de casas);

5. A categoria **UOS CSII 3** só é permitida nos lotes lindeiros à rodovia DF-001;
- 5.1. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via de acesso/serviço;
6. Para as áreas integrantes da **ZOEIA da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**: deverá ser mantida não impermeabilizada 50% (cinquenta por cento) da gleba parcelada, da seguinte forma: 80% (oitenta por cento) da área não impermeabilizada deve ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e, os 20% (vinte por cento) restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (incisos VI e VII, do art. 13, da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#));
- 6.1. Para as áreas integrantes da **ZOEIA da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**: observar no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível;
- 6.2. Para as áreas integrantes da **ZOEIA da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu**: remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da [Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014](#), para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;
7. Para lotes com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), o coeficiente básico é de 0,7 (sete décimos);
8. Os lotes com área de até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), não terão Taxa de Permeabilidade Mínima;
9. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade Mínima é de 20% (vinte por cento);
10. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 01/2019, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));
11. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

5.5. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados pelos equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;

5.6. Reforçamos que é vedado o cercamento de lotes que tenham mais de duas testadas voltadas para o logradouro público; Nos lotes adjacentes à ocupação residencial existente, é obrigatório o afastamento de no mínimo 5,0 m (cinco metros) da edificação em relação à divisa com o lote residencial, sendo vedada a criação de vias ou passeios adjacentes a muros de condomínios existentes, a fim de não permitir a ocorrência de fachadas cegas;

5.7. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ([Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#));

5.7.1. O projeto de infraestrutura poderá propor soluções que sejam mais adequadas às características do terreno, desde que sejam suficientes para satisfazer os critérios ambientais que garantam a devida ocupação.

5.8. O projeto urbanístico do novo parcelamento deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

5.8.1. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá consultar os demais projetos em andamento de seu entorno, protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, a fim de garantir a continuidade das características e UOS predominantes.

5.9. Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados pelos equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;

5.10. A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

5.11. Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área;

5.12. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento), conforme art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

5.12.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

5.12.2. Deverão ser atendidos todos os requisitos constantes no art. 34 da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

5.13. As obrigadoriedades constantes no item **5.12** não se aplicam ao uso **CSII 3** quanto ao fundo de lote e fachadas ativas voltado para o logradouro público;

5.13.1. Para os limites dos lotes com os usos **CSII 3** são permitidos quaisquer tratamentos de fachadas desde que tenham permeabilidade visual mínima de 50% (cinquenta por cento) e não impeçam o livre trânsito de pedestres no logradouro público;

5.13.2. O uso **CSII 3** deve prever acesso de serviços e bolsão de estacionamento de carga e descarga diferentes do acesso de usuários;

5.14. A gleba está inserida na **Área de Entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília**, definida pela [Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012](#);

5.14.1. O Art. 3º da [Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012](#) define que qualquer projeto na **Área de Entorno**, que envolva mudança no parcelamento e/ou uso do solo, incluindo novos loteamentos e/ou projetos de regularização fundiária, deverá ser submetido ao IPHAN para análise e manifestação, nos termos do Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e da Portaria nº 420, de 22 de dezembro de 2010.

5.15. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no [Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH](#), disponível para download no site desta Secretaria.

6. Diretrizes de Densidade populacional

6.1. A gleba está totalmente inserida na zona de densidade **Baixa** do PDOT (**Figura 13**):

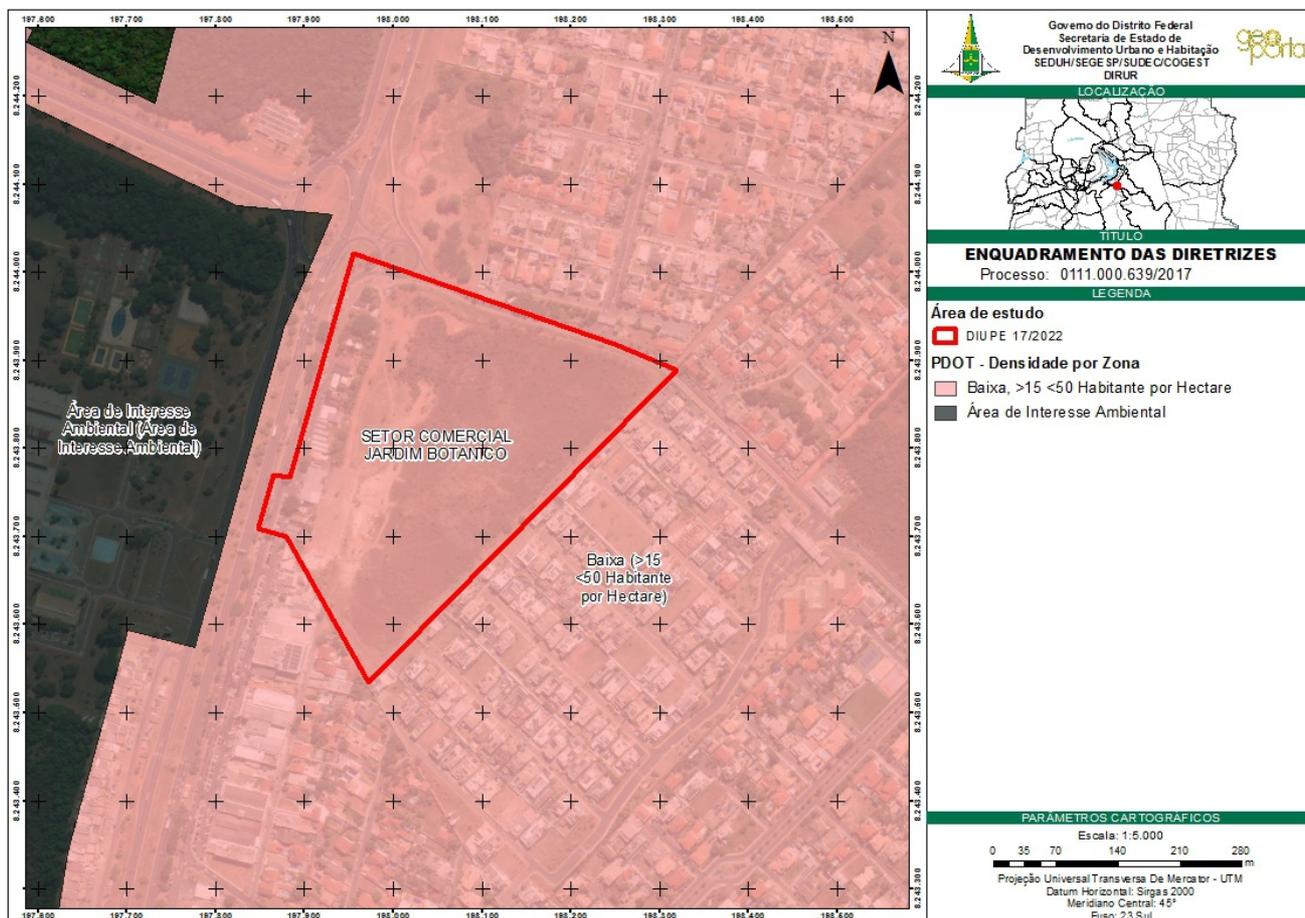


Figura 13: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT

6.2. A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na Tabela 2;

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE

Área Total da Gleba (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
11,29	15 a 50	169	564
Total:		169	564

6.3. Não há obrigação quanto à utilização dessa densidade, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência;

6.4. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a **Densidade Admitida de 15 a 50 hab/ha**.

7. Diretrizes de Áreas Públicas

7.1. De acordo com o art. 43 do PDOT, [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#), 15% (quinze por cento) da área devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público;

7.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na Tabela 3;

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas

Áreas Públicas	Percentual Mínimo
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Total mínimo exigido:	15%

7.2.1. Os valores de Percentual Mínimo (%) para ELUP, EPC e EPU, definidos na **Tabela 3**, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

7.2.2. A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da [Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009](#);

7.2.3. A gleba compreende parte da ARINE Jardim Botânico, porém, trata-se de objeto de novo parcelamento, sendo aplicável o Percentual Mínimo definido na **Tabela 4**.

7.3. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;

7.4. Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso da população à essas áreas;

7.5. A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;

7.6. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da [Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) e da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#);

7.7. Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;

7.7.1. O projeto de urbanismo poderá definir como "**Parque Urbano**" áreas integrantes do percentual destinado a ELUP, podendo ser considerada como **UOS UE-12 (Unidade Especial - Parques urbanos)** nos termos do Art. 38 da LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#));

7.7.1.1. As áreas definidas como "**Parque Urbano**" (**UOS UE-12**) nos termos do Art. 38 da LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)), atenderão aos Parâmetros de Uso e Ocupação e à Taxa de Permeabilidade (% Mínima) a serem definidos pelo **Plano de Ocupação da UE**.

7.8. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com

a fragilidade ambiental;

7.9. No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;

7.10. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

7.11. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

7.12. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS ([Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#) e sua atualização, [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#)).

8. Disposições Finais

8.1. O projeto urbanístico deve obrigatoriamente incorporar as disposições de uso e ocupação do solo definidas nestas Diretrizes e seus anexos no que tange ao sistema viário, densidade populacional e áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS, que dispõe sobre as Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS;

8.2. No caso de o parcelamento ser constituído, no todo ou em parte, por condomínio urbanístico, é necessária a apresentação de seu plano de ocupação junto com o Estudo Preliminar;

8.3. Para os demais parâmetros e orientações de projeto não apresentados nestas Diretrizes Urbanísticas Específicas, aplica-se a DIUR 01/2019;

8.4. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

8.5. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definida pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

8.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

8.7. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

8.8. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal;

8.9. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, com base nas disposições das legislações vigentes e desta DIUPE;

8.10. Outras restrições referentes às UOS, Altura Máxima admitida e sistema viário da gleba podem ser acrescidas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, em virtude da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia;

8.11. As intervenções em áreas da Faixa de Servidão associada às Linhas de Transmissão de Energia devem ser obrigatoriamente consultadas e aprovadas pelo órgão ambiental e demais órgãos responsáveis, de acordo com [Portaria Nº 421, de 26 de outubro de 2011](#) e o [Decreto nº 84.398, de](#)

16 de Julho de 1980, alterado pelo Decreto nº 86.859, de 19 de janeiro de 1982;

8.12. O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá identificar outras restrições que não foram apontadas nestas Diretrizes, podendo restringir os parâmetros urbanísticos em função da sensibilidade da área.



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELA BRANQUINHO ANTONIO - Matr.0279386-5, Assessor(a)**, em 25/07/2022, às 14:48, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **YAMILA KHRISNA OLIVEIRA DO NASCIMENTO CUNHA - Matr. 0274799-5, Diretor(a) de Diretrizes Urbanísticas**, em 25/07/2022, às 15:04, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 26/07/2022, às 09:25, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **91498727** código CRC= **3643485E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF